

GEMEINDE BURGSALACH



BEBAUUNGSPLAN NR. 17

„BURGSALACH SÜD“

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG
GEM. § 10 ABS. 4 BAUGB

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

1 Vorbemerkungen

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Darin wird abschließend und zusammenfassend dargestellt, wie die Umweltbelange berücksichtigt wurden, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren eingeflossen sind und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften Planungsalternativen gewählt wurde. Die zusammenfassende Erklärung wird auf Grundlage des Umweltberichts und der Beteiligungsverfahren für den vorliegenden Bebauungsplan erstellt.

Planungsanlass

Die Gemeinde Burgsalach verfügt derzeit nur noch über wenige veräußerbare Wohnbaugrundstücke im Kernort. Um auch in Zukunft Bauplätze für die örtliche Bevölkerung anbieten zu können, plant die Gemeinde die Entwicklung eines kleinen Wohnbaugebietes mit insgesamt 13 Bauparzellen am südlichen Ortsrand von Burgsalach. Darüber hinaus werden in den Bebauungsplan die Geltungsbereiche der drei rechtskräftigen Bebauungspläne „Kirschbaumweg II“, „Kirschbaumweg Nord“ und „Kirschbaumweg Süd“ einbezogen. In diesen Bereichen sollen die aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäßen gestalterischen Festsetzungen überarbeitet und vereinheitlicht werden, so dass im Ergebnis ein übergreifender Bebauungsplan „Burgsalach Süd“ für das Neubaugebiet und die genannten Kirschbaumweg-Baugebiete vorliegen wird.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, die die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Dazu wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Abiotische Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung gehen Flächen mit Funktionen zur Wasser-versickerung und -verdunstung, als Kaltluftentstehungsfläche sowie als Pflanzenstandort verloren. Durch die Bebauung und Erschließung werden maximal 40 % der als Wohngebiet festgesetzten Fläche dauerhaft versiegelt. Die verbleibenden Flächen werden als Gartenfläche gestaltet. Der Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt wird durch die konsequente Entwässerung im Trennsystem minimiert. Daneben wird die Verwendung versickerungsfähiger Befestigungen für Einfahrten, Hofbefestigungen und offene Stellplätze sowie die Errichtung von Zisternen zur Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser aus den privaten Dachflächen empfohlen. Aufgrund der Lage im Süden des Ortes und der geringen Geländeneigung weist der Geltungsbereich nur eine untergeordnete Bedeutung als klimatische Ausgleichsfläche auf.

Aufgrund der reinen Wohnnutzung und des geringen Bebauungsumfangs mit 13 Parzellen sind lediglich geringe Umweltauswirkungen für die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sind zu erwarten.

Tiere und Pflanzen

Der Geltungsbereich wird derzeit als Intensivgrünland bzw. in Randbereichen als Acker landwirtschaftlich genutzt. Ausgeprägte Säume und Gehölzbestände sind mit Ausnahme einer gemischten Hecke aus überwiegend heimischen Arten an der Grenze zum Altbestand „Kirschbaumweg Süd“ nicht vorhanden. Durch die Bebauung der landwirtschaftlich genutzten Flächen geht Lebensraum mit überwiegend geringer naturschutzfachlicher Bedeutung verloren. Aufgrund der Siedlungsnähe und intensiven Nutzung ist im Änderungsbereich nicht mit dem dauerhaften Aufenthalt störungsempfindlicher Arten zu rechnen. Die Randeingrünungen sowie die Anlage von Gartenflächen können für euryöke Arten Lebensraum bieten.

Aufgrund des geringwertigen Ausgangszustands der Fläche und der eingrünenden Ausgleichsmaßnahmen sind lediglich geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Mensch und menschliche Gesundheit, Immissionsschutz

Der Geltungsbereich liegt am Ortsrand von Burgsalach im Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft. Der Neubaubereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, der Altbestand ist bereits fast vollständig mit Einzelhäusern bebaut.

Für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit sind durch die geringe Erweiterung um 13 Bauplätze keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Landschaftsbild und Erholung

Das geplante Baugebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Burgsalach im Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft.

Für den Altbestand werden mit dem Bebauungsplan Lockerungen in den bisher streng geregelten Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper zugelassen: Um eine moderne Gebäudegestaltung mit energie- und kostensparenden Bau- und Dachformen zu ermöglichen, werden im gesamten Baugebiet neben den traditionellen und landschaftstypischen Satteldächern nun auch Walmdächer und versetzt Pultdächer zugelassen. Daneben wird die bisher im Altbestand auf Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss beschränkte Bauweise erweitert, sodass nun im gesamten Geltungsbereich zweigeschossige Gebäude zugelassen sind. Durch die Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Begrenzung der maximal möglichen Gebäudehöhe durch maximale Wandhöhen, Kniestockhöhen und Dachneigungen werden überdimensionierte Baukörper ausgeschlossen und damit Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden. Des Weiteren schließen Festsetzungen der Dach- und Fassadenfarben unpassende und grelle Gestaltungen aus. Zusätzlich zu diesen gestalterischen Festsetzungen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die festgesetzten Randeingrünungen sowie durch die innere Durchgrünung des Baugebiets minimiert. Somit sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Erholung zu erwarten.

Da das geplante Neubaugebiet nicht näher als die bereits vorhandene Bebauung (Altbestand) an den entlang des römischen Limes verlaufenden Römer-Erlebnispfad Burgsalach sowie an den Limeswanderweg Altmühltal (Fernwanderweg) rückt und reine Wohnbaunutzung vorgesehen ist, können Auswirkungen auf die Erholungsfunktion ausgeschlossen werden.

Kultur- und Sachgüter

Unmittelbar innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Kenntnisse über vorhandene Kultur- oder Sachgüter vor. Im Ortskern von Burgsalach und an der Burgusstraße stehen einzelne denkmalgeschützte Gebäude. Etwa 200 m südlich des Neubaugebiets verläuft eine Teilstrecke des rätischen Limes. Daneben befinden sich im weiteren Umkreis mehrere Bodendenkmäler sowie die freigelegten Fundamente eines Wachtpostens und ein rekonstruierter römischer Limes-Wachturm.

Aufgrund der ausreichenden Entfernung sowohl zu den genannten Bodendenkmälern, als auch zu den denkmalgeschützten Gebäuden können erheblichen Auswirkungen und optische Beeinträchtigungen auf die Kultur- und Sachgüter ausgeschlossen werden.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter als nachrangig bewertet.

3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)

Die fachlichen Hinweise des Kreisbaumeistes (Herr Gläser) in Bezug auf die in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Festsetzungen angegebenen Dachneigungen wurden zur Kenntnis genommen und zum Teil umgesetzt. Um Missverständnisse zu vermeiden wurde in der Beschriftung „SD₃, WD_{15-30°}“ das Komma durch „und“ ersetzt und die Zeichenerklärung wie folgt ergänzt: „Satteldach u. Walmdach, Dachneigung jeweils 15-30°“. Die Überschneidung der Dachneigung in den Schablonen SD₁ und SD₂ wurde bewusst gewählt um eine Freiheit für die Bauherren zu schaffen und wird daher in der Regelzeichnung beibehalten. Des Weiteren wies Herr Gläser darauf hin, dass für Mittelfranken untypische Dachformen („Walmdach“, „versetztes Pulldach“) zu großer Inhomogenität führen können und den Charakter eines ländlich geprägten Baugebiets gefährden. Aufgrund der hohen Nachfrage nach den Dachformen Walm- und versetztes Pulldach hat der Gemeinderat jedoch beschlossen, den Wünschen der Bevölkerung entgegenzukommen, nicht zuletzt um den erhöhten Aufwand im Rahmen der Baugenehmigungen durch Ausnahmeregelungen (Befreiungen) sowie Abwanderungen zu verhindern. Die Zulässigkeit der Dachformen Walm- und Zelt Dach bleibt daher im Bebauungsplanentwurf erhalten.

Die Hinweise des Wasserrechts / der Technische Wasserwirtschaft (Frau Beer) zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und zur Siedlungsentwässerung wurden zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt. Weitere wasserwirtschaftlich relevante Sachverhalte wurden mit dem WWA Ansbach abgestimmt.

Der Hinweis der Kommunalaufsicht (Herr Eischer) in Bezug auf die Erschließungsanlage „Kirschbaumweg“ wurde zur Kenntnis genommen, hatte jedoch keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Die Anregung des Landratsamts Weißenburg – Gunzenhausen einen entsprechenden Hinweis auf die in § 3 der Satzung genannte Aufhebung der Altbebauungspläne in das Planblatt aufzunehmen wurde zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Der Hinweis des Gesundheitsamtes bezüglich in der Pflanzliste enthaltener giftiger Pflanzen wurde zur Kenntnis genommen, fand jedoch keinen Eingang in den Bebauungsplan. Die Pflanzlisten enthalten ausschließlich heimische, weit verbreitete Arten. Ein Ausschluss von

Arten aufgrund einer gewissen Giftigkeit wird – insbesondere da die Pflanzflächen nicht auf einem Spielplatz liegen – nicht für notwendig gehalten.

Die Hinweise der Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern bezüglich möglichen Altbergbaus wurden zur Kenntnis genommen und beachtet. Sollten bei den Baugrunduntersuchungen oder beim Baugrubenaushub Hinweise auf alten Bergbau angetroffen werden, wird das Bergamt Nordbayern verständigt.

Das Wasserwirtschaftsamt Ansbach wies darauf hin, dass das Neubaugebiet im Geltungsbereich gemäß wasserwirtschaftlichen Vorgaben nach § 55 WHG im Trennsystem zu entwässern sei. Der bereits zu 80 % bebaute Anteil der drei einbezogenen Bebauungspläne wird weiterhin im Mischsystem entwässert. Daneben regte das WWA Ansbach an, die Empfehlung zur Errichtung von Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung in eine verbindliche Festsetzung umzuwandeln und Stellflächen und Fußwege mit offenen Belägen wie beispielsweise Splittfugenpflaster herzustellen. In Bezug auf die Schmutzwasserentsorgung wies das WWA Ansbach auf die geplante Errichtung einer gemeinsamen Kläranlage durch die Gemeinden Burgsalach, Nennslingen und Raitenbuch am Standort Gersdorf hin. Die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung seien nur bei fristgerechter Inbetriebnahme der Kläranlage gewährleistet. Für den bis 30.06.2017 zu führenden Nachweis der Mischwasserbehandlung unter Berücksichtigung der Lage im Karst sei die umfangreiche Erweiterung der Bebauung entsprechend der Änderung des FNP als Prognosezustand zu berücksichtigen. Die fachlichen Hinweise zum Umgang mit Niederschlags- und Schmutzwasser wurden zur Kenntnis genommen und werden bei der Erschließung berücksichtigt. Die Entwässerungsplanung erfolgt unter Berücksichtigung des einschlägigen technischen Regelwerks und wird mit dem WWA Ansbach abgestimmt. Eine Verpflichtung zur Errichtung von Zisternen wird jedoch von der Gemeinde nicht für notwendig empfunden. Um zusätzliche finanzielle Belastungen der Hausherren zu vermeiden, bleibt die Errichtung von Zisternen deshalb als reine Empfehlung im Bebauungsplan erhalten. Derzeit laufen die Planungen für die Kläranlage und die Verbundleitungen. Es gibt aktuell keine Anhaltspunkte, dass die vom WWA Ansbach gesetzten Fristen und der vereinbarte Zeitplan nicht eingehalten werden können.

Der Bayerische Bauernverband wies in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die Formulierung „freiwachsenden Hecke“ zur Abgrenzung des Außenbereichs dazu führen kann, dass die notwendigen Schnittmaßnahmen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken bzw. die Pflanzabstände durch die Grundstückseigentümer nicht beachtet werden. Der Bauernverband regte daher an, die Notwendigkeit des Heckenschnitts und einen Hinweis auf die gesetzlichen Bestimmungen zu Pflanzabständen in den Erläuterungsbericht aufzunehmen. Dies wurde zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Formulierung „freiwachsend“ wurde abgeändert und ein Hinweis auf die gesetzlichen Bestimmungen zu Pflanzabständen in Satzung und Begründung aufgenommen um Konflikte mit der angrenzenden Landwirtschaft zu vermeiden.

Die allgemeinen Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH, der Main-Donau Netzgesellschaft mbH und der Vodafone Kabel Deutschland GmbH betreffend die Erschließung und Versorgung des Baugebiets wurden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) und Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)

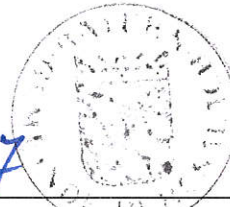
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind inhaltlich keine neuen Anregungen oder Einwände mehr eingegangen.

4 Geprüfte Planungsalternativen

Das geplante Neubaugebiet schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung des Altbestands an. Es erstreckt sich in südöstlicher Richtung in Verlängerung des Kirschbaumwegs. Langfristig wird durch die Planung insbesondere angestrebt, die Siedlungsentwicklung von den weit nach Süden/Südwesten in die Landschaft ragenden Siedlungsflächen wieder nach Norden, zum Ortskern hin zu lenken, um wieder ein kompakteres, abgerundetes Ortsbild zu erhalten. Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bisherige landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt. Die Gemeinde Burgsalach würde voraussichtlich an anderer Stelle neues Bauland ausweisen.

Gemeinde Burgsalach, den

16.05.2017



Friedrich Amler, 1. Bürgermeister